

I/549526/2024

ई-मेल

प्रेषक,

अरूण कुमार,
अनु सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

उपाध्यक्ष,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण,
गाजियाबाद।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3

लखनऊ: दिनांक: 29 अप्रैल, 2024

विषय:- भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में ग्रीन बिल्डिंग्स के प्राविधानों में कतिपय स्पष्टीकरण निर्गत कराने के अनुरोध संबंधी।

महोदय,

कृपया भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में ग्रीन बिल्डिंग्स के प्राविधानों में कतिपय स्पष्टीकरण निर्गत कराने हेतु क्रेडाई, एन.सी.आर. के पत्र दिनांक 10.01.2024 द्वारा किए गए अनुरोध संबंधी शासन के पत्र संख्या-आई/476017/2024/8-3099/ 46/2024 दिनांक 19.01.2024 का संदर्भ ग्रहण करते हुए प्रकरण में मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग के पत्रांक-63/न.नि. (2)/तकनीकी विविध/2024-25 दिनांक 10.04.2024 (छायाप्रति संलग्न) का अवलोकन करने का कष्ट करें।

2- क्रेडाई द्वारा मुख्यतः गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में प्रभावी भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के प्रस्तर-3.3.6 (iii) एवं प्रस्तर-3.5.2 का उल्लेख करते हुए कन्वीनिएन्ट शॉप्स एवं विभिन्न सेवाओं यथा वातानुकूलन, लिफ्ट आदि के लिए अनुमन्य एफ.ए.आर. के अन्तर्गत क्रय योग्य एफ.ए.आर. तथा ग्रीन बिल्डिंग एफ.ए.आर. को सम्मिलित नहीं किए जाने एवं ग्रीन बिल्डिंग योजनाओं के लिए अनुमन्य एफ.ए.आर. का 5.0 प्रतिशत निःशुल्क दिये जाने के लिए मात्र बेसिक एफ.ए.आर. को ही आधार माने जाने को विसंगति मानते हुए इनके निराकरण के संबंध में प्राधिकरण को आवश्यक निर्देश दिए जाने का अनुरोध किया गया है। प्रकरण में मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक के उक्त पत्र दिनांक 10.04.2024 द्वारा अभिमत उपलब्ध कराया गया है।

3- इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया क्रेडाई, एन0सी0आर0 द्वारा किए गए उक्त अनुरोध के संबंध में मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक के उक्त पत्र दिनांक 10.04.2024 द्वारा उपलब्ध कराए गए अभिमत से अवगत होते हुए उनके अभिमत के आलोक में नियमानुसार कार्यवाही कराने का कष्ट करें।

संलग्नक: यथोक्त।

भवदीय,

Digitally Signed by अरूण

कुमार

(अरूण कुमार) 2024 11:27:42

Reason Approved

अनु सचिव

ई-मेल द्वारा

नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश

टी.सी.जी./1-ए-वी-5, विभूति खण्ड, गोमतीनगर, लखनऊ-226010

पत्रांक: 63 /न.नि.(2)/तकनीकी विविध/2024-25

दिनांक: 10/04/2024

सेवा में,

अनु सचिव,
आवास शहरी नियोजन अनुभाग-3,
उत्तर प्रदेश शासन, लखनऊ।

विषय: भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में ग्रीन बिल्डिंग्स के प्राविधानों में कतिपय स्पष्टीकरण निर्गत कराने के अनुरोध सम्बन्धी।

महोदय,

उपरोक्त विषयक शासन के पत्र संख्या-आई/476017/2024 फाईल नं.-8-3099/46/2024 -3- दिनांक 19.01.2024 का सन्दर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें। उक्त पत्र के माध्यम से भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में ग्रीन बिल्डिंग्स के प्राविधानों में कतिपय स्पष्टीकरण निर्गत कराने के अनुरोध सम्बन्धी क्रेडाई, एन.सी.आर. के पत्र दिनांक 10.01.2024 की छायाप्रति संलग्न करते हुए अध्यक्ष, क्रेडाई द्वारा उपविधि में ग्रीन बिल्डिंग के लिए अतिरिक्त अनुमन्य निःशुल्क एफ.ए.आर. एवं सर्विस क्षेत्र के सम्बन्ध में कतिपय स्पष्टीकरण निर्गत कराने हेतु किये गये अनुरोध के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण में परीक्षणोपरान्त आख्या शासन को उपलब्ध कराने की अपेक्षा की गयी है।

2. शासन के पत्र के साथ संलग्न अध्यक्ष, क्रेडाई के पत्र दिनांक 10.01.2024 का अवलोकन किया गया। पत्र में उल्लेख किया गया है कि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के वाईलाज के प्रस्तर-3.3.6 (iii) एवं 3.5.2. के अनुसार बेसिक एफ.ए.आर. के अतिरिक्त क्रय योग्य एफ.ए.आर. एवं ग्रीन बिल्डिंग एफ.ए.आर. का प्राविधान है। इस प्रकार किसी भी प्रोजेक्ट्स में अनुमन्य एफ.ए.आर. निम्नवत् होता है:-

"अनुमन्य एफ.ए.आर. = बेसिक एफ.ए.आर.+क्रय योग्य एफ.ए.आर.+ग्रीन बिल्डिंग एफ.ए.आर.

उपरोक्त के आलोक में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं के सम्बन्ध में निम्नवत् विसंगतियों का उल्लेख किया गया है:-

(1) गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के प्रस्तर-3.3.6 (ii) (iii) में कन्वीनिएन्ट शॉप्स के लिए अनुमन्य एफ.ए.आर. का 1.0 प्रतिशत एफ.ए.आर. दिये जाने का प्राविधान है। परन्तु गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा उक्त 1.0 प्रतिशत कन्वीनिएन्ट शॉप्स के लिए मात्र बेसिक एफ.ए.आर. को आधार माना जाता है एवं क्रय योग्य एफ.ए.आर. तथा ग्रीन बिल्डिंग एफ.ए.आर. को सम्मिलित नहीं किया जाता है। जबकि यह अनुमन्य एफ.ए.आर. का ही भाग है जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है।

(2) गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के प्रस्तर-3.3.6(iii) के अनुसार अनुमन्य एफ.ए.आर. का 5 प्रतिशत विभिन्न सेवाओं यथा-वातानुकूलन, लिफ्ट

21/20-3
17/4/2024

लॉबी, मप्पी, मशीन रूम, कप बोर्ड, रिपयूज एरिया, सर्विस डबट, कम्युनिटी सेन्टर, परगोला, आदि के लिए अनुमत्य है। परन्तु गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा मात्र बेसिक एफ.ए.आर. तथा क्रय योग्य एफ.ए.आर. पर उक्त 5.0 प्रतिशत एफ.ए.आर. दिया जाता है एवं ग्रीन बिल्डिंग एफ.ए.आर. को सम्मिलित नहीं किया जाता है, जबकि वह भी अनुमत्य एफ.ए.आर. का भाग है, जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है।

- (3) गाजियाबाद विकास प्राधिकरण गार्डलाज के प्रस्तर-3.3.6 (iii) के अनुसार ग्रीन बिल्डिंग योजनाओं के लिए अनुमत्य एफ.ए.आर. का 5.0 प्रतिशत निःशुल्क दिये जाने का प्राविधान है। परन्तु गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा वर्तमान में उक्त 5.0 प्रतिशत ग्रीन बिल्डिंग मात्र बेसिक एफ.ए.आर. के आधार पर अनुमत्य किया जाता है एवं इसने क्रय योग्य एफ.ए.आर. को सम्मिलित नहीं किया जाता है, जबकि यह भी अनुमत्य एफ.ए.आर. का भाग है।

पत्र में यह उल्लेख किया गया है कि ग्रीन बिल्डिंग की रैंकिंग करने वाली एंज-सी द्वारा किसी भी प्रोजेक्ट्स में ग्रीन बिल्डिंग सर्टीफिकेट देने के पूर्व मूल्यांकन करते समय बेसिक एफ.ए.आर., क्रय योग्य एफ.ए.आर., बेसमेन्ट, स्टिल्ड, पोडियम सर्विसेज आदि के अन्तर्गत प्रस्तावित समस्त भाग की गणना की जाती है। इसके अतिरिक्त विकासकर्ता को सम्पूर्ण भवन के निर्मित क्षेत्रफल के सापेक्ष आवश्यक एवं वांछित ग्रीन बिल्डिंग फीचर्स का प्राविधान करना पड़ता है। पर्यावरण हितैषी ग्रीन बिल्डिंग परियोजना के विकास के समय सम्बन्धित विकासकर्ता को पानी, ऊर्जा, निर्माण सामग्री, लैण्डस्केपिंग एवं अन्य संसाधनों के इष्टतम उपयोग हेतु अन्यान्य अतिरिक्त फीचर्स का प्राविधान करना होता है जिसमें अतिरिक्त समय एवं संसाधनों का व्यय होता है और यह प्राविधान मात्र बेसिक एफ.ए.आर. के लिए ही नहीं अपितु प्रोजेक्ट के सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्रफल के लिए किया जाना होता है।

उपरोक्त के आलोक में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के गार्डलाज के आधार पर प्रोजेक्ट्स हेतु दी जाने वाली स्वीकृतियों में उपरोक्त वर्णित विसंगतियों का निराकरण किये जाने का अनुरोध किया गया है।

3. इस सम्बन्ध में विभागीय अभिमत निम्नवत है:-

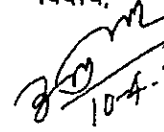
- 3.1 ग्रुप हाउसिंग के ऐसे प्रोजेक्ट जिनमें मात्र बेसिक एफ.ए.आर. के आधार पर निर्माण प्रस्तावित है तो स्वीकृति प्रदान करते समय अनुमत्य बेसिक एफ.ए.आर. (यथास्थिति 1.5 अथवा 2.5) के सापेक्ष कन्वीनिएन्ट शाप्स एफ.ए.आर. तथा सर्विसेज एफ.ए.आर. की गणना की जानी चाहिए।
- 3.2 ग्रुप हाउसिंग के ऐसे प्रोजेक्ट जिनमें ग्रीन बिल्डिंग के प्राविधानों की पूर्ति की जा रही है तो उनमें बेसिक एफ.ए.आर. के सापेक्ष कन्वीनिएन्ट शाप्स एफ.ए.आर., सर्विसेज एफ.ए.आर. तथा ग्रीन बिल्डिंग एफ.ए.आर. की गणना की जानी चाहिए।
- 3.3 ग्रुप हाउसिंग के ऐसे प्रोजेक्ट जिनमें क्रय योग्य एफ.ए.आर. के आधार पर स्वीकृति प्रदान किया जाना है, उनमें बेसिक तथा क्रय योग्य एफ.ए.आर. दोनों को शामिल करते हुए कन्वीनिएन्ट शाप्स एफ.ए.आर. तथा सर्विसेज एफ.ए.आर. की गणना की जानी चाहिए।



- 3.4 ग्रुप हाउसिंग के ऐसे प्रोजेक्ट जिनमें ग्रीन बिल्डिंग के प्राविधानों की पूर्ति की जा रही हो उनमें बेसिक तथा क्रय योग्य एफ.ए.आर. (यदि लिया जा रहा हो तो) को शामिल करते हुए कन्वीनिएन्ट शाप्स एफ.ए.आर., सर्विसेज एफ.ए.आर. तथा ग्रीन बिल्डिंग एफ.ए.आर. की गणना की जानी चाहिए।

कृपया विचारार्थ।

भवदीय,


10-4-24

(अनिल कुमार मिश्र)

मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ.प्र.।